

본 자료는 `20. 5. 6(수) 16:00까지 엠바고가 설정된 자료입니다.

수도권 주택공급 기반 강화방안 관련 주요 Q&A

2020. 5. 6.

국 토 교 통 부

1. 공급대책을 발표하는 이유는?

- 지난해 12.16 대책 발표 시 주택공급 전반에 걸친 추가 대책을 발표하겠다는 약속을 드린 바 있음
- 대책 이후 과열 양상을 보이던 서울 등 주택시장은 투기수요가 사라지면서 점차 안정화되어 가고 있으나,
 - 공급 측면에서도 장기적인 주택공급 기반을 마련하여 시장 안정세를 더욱 공고화하고자 공급대책을 발표하게 되었음

2. '20년 이후 서울 및 수도권의 주택공급 전망은?

- '22년까지 서울 및 수도권의 주택공급은 예년을 상회하는 수준으로 실수요에 대응하는 공급은 충분함
 - 수도권 30만호 공급계획 등이 차질없이 추진되고 있어 '23년 이후에도 주택공급 부족 우려는 적음
- (수도권) 향후 3년간 주택은 연평균 22.4만호, 아파트는 예년보다 13% 가량 많은 16.1만호 공급 예정
 - (서울) 향후 3년('20~'22)간 서울 지역에서 주택은 연평균 7.2만호, 아파트는 예년보다 약 35% 많은 연평균 4.6만호가 공급될 예정

(단위: 만호)

입주전망	10년평 ('10~'19)	'20 ^e	'21 ^e	'22 ^e	3년평 ('20~'22)	10년평균비
수도권	22.7	25.6	19.7	21.9	22.4	△1.3%
(APT)	(14.3)	(19.3)	(13.4)	(15.6)	(16.1)	12.7%
오피스텔 포함 시	26.4	28.9	23.0	25.2	25.7	△2.6%
서울	6.9	7.9	6.2	7.6	7.2	4.3%
(APT)	(3.4)	(5.3)	(3.6)	(5.0)	(4.6)	35.3%
오피스텔 포함 시	8.3	9.7	8	9.4	9.0	8.4%

3. 이번 공급대책으로 수도권에 충분한 주택이 공급되는지?

- 이번 공급대책으로 '23년 이후 수도권에서 年 25만호 + α 공급 계획
 - 수도권의 신규주택 수요는 年 22만호 수준으로 추정되며, 이번 공급대책으로 실수요 보다 年 3만호 이상 많은 물량을 공급하게 됨

4. 서울 정비사업 중 재건축은 제외하고, 재개발에만 공공참여를 추진하는 이유는?

- 재개발구역은 재건축단지에 비해 주거환경이 열악하고 기반시설이 부족하므로, 공공이 관심을 가지고 주거환경을 개선할 필요가 있음
 - 또한, 재개발은 시행자에게 수용권을 부여하는 대신 원주민에게 공공임대를 공급토록 하는 공익사업으로, 재건축과 달리 공공이 주도하여 주거환경 개선 및 주택공급을 촉진함이 타당

5. 공공재개발 조합원 입주권 관련 투기방지 방안의 주요 내용은?

- 공공재개발 사업으로 추진을 희망하는 조합은 조합 정관에 “조합 정관 변경일 이후에 취득한 조합원 입주권에 대해서는 관리처분 시 주변 시세 수준을 적용”(예시) 등을 명시하도록 요청할 계획

* 기존 조합원 분양가 < 일반분양가 < 신규진입 조합원 분양가(시세 수준)

- 아울러, 공공재개발 사업 선정 이후 정비구역 일대의 가격동향 및 거래량을 모니터링하고, 필요시 토지거래허가구역 지정 검토

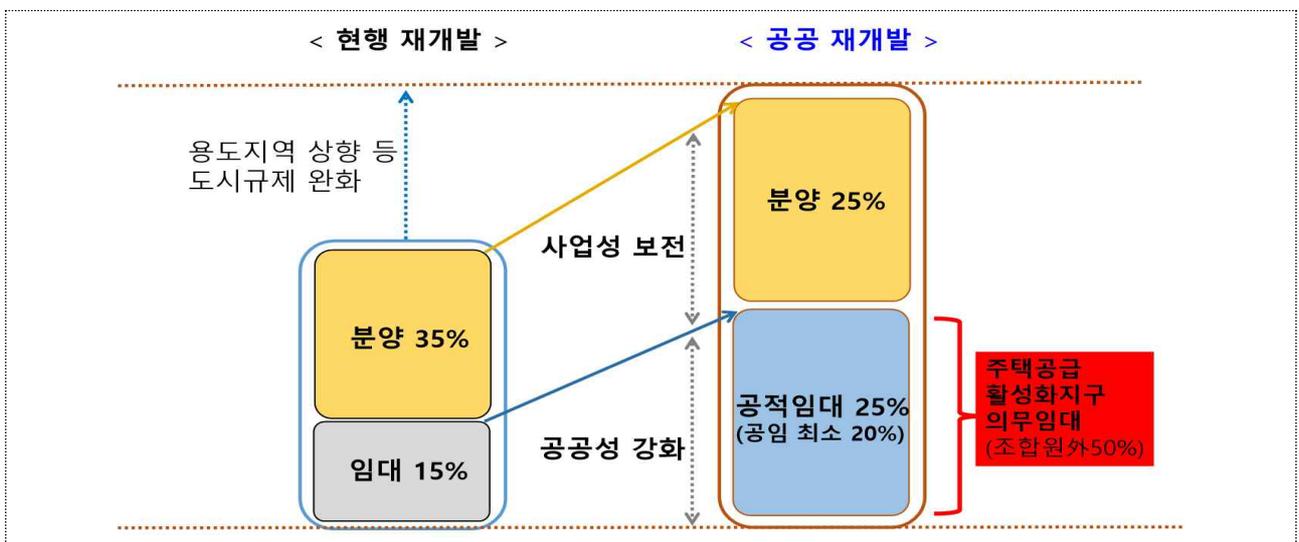
6. 주택공급활성화지구 지정을 위한 공적임대 공급의무와 재개발 임대주택 의무비율과의 관계는?

- 주택공급활성화지구의 임대주택 의무비율을 준수하면 재개발 임대주택 의무비율은 자동으로 달성됨
- 주택공급활성화지구는 공공임대를 최소 20% 이상 공급해야하고,
 - * 서울시 재개발은 신축주택의 15%를 세입자를 위한 임대주택으로 의무공급
- 재개발 구역 세입자의 공공임대 입주수요가 공공임대 의무공급량보다 많으면 공급 물량을 확대하는 등 공공성이 더욱 강화됨

【 현행 재개발 및 주택공급활성화지구 임대주택 공급의무 비교】

	재개발 임대주택 공급의무	주택공급활성화지구 임대주택 공급의무
물량	전체 세대수의 최대 15% (재개발 세입자 입주수요가 15% 보다 많은 사업지는 5%p 내에서 상향 가능)	조합원분을 제외한 공급물량 중 최소 50% 이상 (통상 전체 세대수의 25% 수준)
공급주택	민간임대 + 공공임대	공공임대 + 공공지원임대
공공임대 공급의무	(별도 기준없음)	전체 물량의 최소 20% (재개발 세입자 입주수요가 20% 보다 많은 사업지는 공급물량 확대)

【 제도별 임대주택 의무공급 시뮬레이션(조합원 물량 50% 가정시)】



6. 사업기간이 어떻게 절반 이하로 줄어 들 수 있는지?

- 사업인가를 위한 각종 심의를 통합 처리하여 절차를 간소화하고,
 - 세입자대책 강화 및 분담금 보장을 통해 정비사업의 주요 지연 원인인 이주 갈등과 사업 리스크도 해소하여 사업기간을 단축

7. 12.16 대책에 이어 가로주택정비사업에 대한 추가적인 활성화 방안을 마련한 이유는?

- 가로주택정비사업은 정부가 '17년 이후 활성화에 착수한 초기단계 사업으로, 본 궤도에 오를 때까지 지속적 제도개선과 지원 필요
 - * ('19.12월 기준 사업추진 현황) 전국 307곳(조합설립 112곳), 서울 98곳(조합설립 48곳)
 - ** (조합 신규설립) ('11년~'17년) 전국 64곳 서울 27곳 / ('18년 이후) 전국 48곳 서울 21곳
- 이번 활성화 방안은 용적률 완화, 기금금리 인하, 주차장 설치 의무 완화 등 사업성 제고방안 위주로 마련되어,
 - 지난 12.16 대책에서 발표한 활성화 방안과 합쳐지면 가로주택 정비사업 활성화에 시너지 효과를 낼 것으로 기대됨
 - * (12.16 대책 주요내용) 공공성 요건 충족 시 최대 사업시행 면적을 기존 1만㎡에서 2만㎡로 확대하고, 분양가 상한제 적용대상에서 제외
(공공성 요건 : ① 공공참여 ② 공공임대 10% 이상 ③ 확정지분제 ④ 지구단위계획 수립)

8. 소규모 재건축사업에 대한 층수제한은 얼마나 완화되는지? 서울 전 지역에 적용되는지?

- 층수제한 완화는 제2종 일반주거지역(7층 이하)에 대해 7층 이하에서 최고 15층 이하로 완화할 계획
(다만, 서울시 지구단위계획 수립기준에 부합필요)

9. 12.16 대책에서 준공업지역 규제를 정비했는데, 추가로 제도 개선을 하는 이유는?

- 지난 12.16 대책 당시 발표한 내용을 일부 보완하여 본격적으로 시범사업을 추진하려는 것임
 - 특히, 산업시설 의무비율 완화가 신규 적용되어 준공업지역 정비 사업 활성화에 크게 기여할 것으로 기대됨

10. 오피스·상가 용도변경 시 주차장 규제가 완화되면 주차난이 가중되는 것 아닌지?

- 용도변경을 통한 1인용 주거시설은 차량을 소유·운행하지 않는 사람만 입주할 수 있도록 입주자 요건을 개정할 것임
 - 청년 행복주택(LH), 서울시 역세권 청년주택(SH)도 차량의 미소유·미운행을 입주요건으로 운영하여 주차난을 효과적으로 관리 중
- 아울러, 역세권 등 교통이 편리한 지역을 중심으로 공급하여 자가 소유에 대한 필요성을 최소화하겠음

※ 주차장 설치기준 : (업무시설) 1대/150㎡ (근생) 1대/200㎡ (오피스텔) 세대당 1대 이상(60㎡ 이하 세대당 0.7대), (공공리모델링 매입임대주택) 세대당 0.3대

11. 다중주택은 무엇인지?

- 다중주택은 여러 사람이 장기간 거주할 수 있는 단독주택으로서, 각 실별로 욕실을 설치할 수 있으나, 취사시설은 설치 불가함
 - * 건축기준 : (현행) 330㎡ + 3개층 이하 → (이번 대책) 660㎡ + 4개층(필로티 구조) 이하

※ **다중주택 vs 기숙사**

- ▶ 기숙사는 주택법 상 준주택(건축법 상 공동주택)으로 다중주택과 달리 규모 제한이 없고, 전체 세대의 50% 범위 내에서 독립 취사시설의 이용이 가능함